AYUNTAMIENTO DE VALDÁLIGA

CVE-2011-7187 *Aprobación definitiva del catálogo de edificaciones en suelo rústico.*

En la sesión extraordinaria celebrada por el pleno del Ayuntamiento de Valdáliga el 13 de mayo de 2011, entre otros acuerdos, se ha adoptado el de aprobación definitiva del catálogo de edificaciones en suelo rústico del municipio de Valdáliga.

Para dar cumplimiento a lo preceptuado en la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, se publica el presente anuncio, en el que constan el texto del acuerdo plenario, el índice de documentos del catálogo y su memoria.

— A)- Acuerdo plenario:

3.- Aprobación definitiva del catálogo de edificaciones en suelo rústico del municipio de Valdáliga. Acuerdo que proceda.

A la vista del expediente que se tramita para la aprobación del catálogo de edificaciones en suelo rústico del municipio de Valdáliga y considerando, entre otros, los siguientes antecedentes:

Primero: Que dicho catálogo ha sido aprobado inicialmente por el ayuntamiento pleno en su sesión ordinaria del 7 de abril de 2010.

Segundo: Que se ha sometido a información pública mediante anuncios que se han publicado en el tablón de anuncios del ayuntamiento, en el Boletín Oficial de Cantabria número 76 del jueves 22 de abril de 2010, y en los diarios Montañés y Alerta de los días 15 y 19 de abril de 2010, respectivamente.

Tercero: Que, tras dicho trámite, en la sesión extraordinaria celebrada por el pleno del ayuntamiento el 17 de septiembre de 2010 se adoptó un nuevo acuerdo sobre el particular y se elevó el expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que emitiese su informe preceptivo.

Cuarto: Que en la sesión celebrada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 18 de febrero de 2011 se informó favorablemente con determinadas condiciones el catálogo de edificaciones en suelo rústico de Valdáliga.

Quinto: Que de conformidad con el informe emitido el 6 de mayo de 2011 por el arquitecto técnico que presta sus servicios profesionales al Ayuntamiento de Valdáliga, en el documento que se eleva al pleno para su aprobación definitiva se da cumplimiento a las condiciones impuestas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tras una breve intervención del señor Álvarez Merino que dice que no tiene conocimiento del expediente y de la respuesta del señor Alcalde Presidente, que le contesta que se le ha entregado una copia al Grupo Popular y otra al Grupo Socialista en el que ha estado integrado, y que el expediente ha estado a su disposición en las dependencias municipales, se procede a la votación.

CVE-2011-7187

Siendo once el número legal de miembros de la corporación y ocho los presentes, de conformidad con el dictamen de la comisión informativa de obras y urbanismo, por unanimidad de los asistentes, se acuerda:

Primero: Aprobar definitivamente el catálogo de edificaciones en suelo rústico del municipio de Valdáliga fechado en abril de 2011, que ha redactado para el ayuntamiento el arquitecto don Eduardo Álvarez Fernández.

Segundo: Que el secretario del ayuntamiento diligencie el catálogo de edificaciones en suelo rústico que se aprueba definitivamente.

Tercero: Que se notifique este acuerdo a los interesados en el expediente.

Cuarto: Que se publique el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria.

— B)- Índice de documentos del catálogo:

I Memoria

Encargo
Objeto
Encuadre Normativo
Metodología
Memoria Justificativa

II Fichas

III Planos

— C)- Memoria:

Encargo:

El presente Catálogo de Edificaciones Dispersas con Valor Etnográfico en Valdáliga contiene la documentación suficiente y necesaria para identificar y localizar los edificios que reúnen las características para su protección.

Este Catálogo se redacta por expreso encargo del Ayuntamiento de Valdáliga.

Objeto:

El objeto del presente Catálogo de Edificaciones Dispersas con Valor Etnográfico en Valdáliga es dar cumplimiento a la Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria que, en sus artículos 44.1.d, 62.2 y 64, establece la obligatoriedad de la inclusión en el planeamiento de un catálogo de elementos arquitectónicos o naturales a conservar e identificación de las medidas de protección que procedan, así como la pertinencia, en ausencia de Plan General, de unas Ordenanzas municipales que completen las normas de aplicación directa previstas en la Ley.

CVE-2011-7187

Este Catálogo contiene la documentación suficiente y necesaria para proporcionar la información necesaria de los elementos a los que su título alude, así como de los valores que los han hecho merecedores de catalogación y que deben ser preservados.

Antecedentes

El texto refundido y revisado del ya presentado al Ayuntamiento de Valdáliga en el año 2007 y que se actualizó de acuerdo a las directrices fijadas en la Guía para la Elaboración de Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico redactada por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Valdáliga y remitido a la Comisión Regional de Ordenación del territorio y Urbanismo para su informe previo a la aprobación definitiva.

El presente documento contiene las correcciones requeridas por el informe de la CROTU según escrito de la sesión de fecha 18 de febrero de 2011. El cumplimiento de lo estipulado en dicho informe se justifica detalladamente en el apartado correspondiente de esta Memoria.

Encuadre Normativo

Ley de Cantabria 2/2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

Artículo 44.1 Determinaciones mínimas del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbana contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones de carácter general:

(...)

d) Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan, sin perjuicio y además de los que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.

Artículo 42.2. Ordenanzas urbanísticas.

En ausencia de Plan General las Ordenanzas municipales pueden, además, completar las normas de aplicación directa previstas en la Ley y, en su caso, desarrollar o reforzar las Normas Urbanísticas Regionales respetando sus contenidos mínimos, que no pueden alterar o reducir.

Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria

Artículo 112. Régimen del suelo rústico de especial protección

(...)

3. En ausencia de previsión específica más limitativa enlos instrumentos normativos a que hace referencia el apartado anterior, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones y usos:

(...)

f) Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento que incluya las edificaciones existentes con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno y una superficie construida no inferior a cincuenta metros cuadrados.

Dicho Catálogo podrá contemplar ampliaciones de hasta un diez por ciento de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un veinte por ciento de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio o turismo rural.

CVE-2011-7187

Artículo 113. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria.

1. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas las siguientes construcciones y usos:

(...)

g) Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en el catálogo al que se refiere el artículo 112.3.f) y con las mismas características y condiciones establecidas en aquel.

Disposición Adicional Quinta. Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos municipales de Edificaciones en Suelo Rústico.

(...)

4. El Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico (CER) al que se refieren los artículos 112.3.f) y 113.1.g) será formulado por el Ayuntamiento y aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación municipal, sometido a continuación a información pública por un periodo de treinta días y anuncio en el Boletín Oficial de

Cantabria, remitiéndose con posterioridad a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para informe vinculante, previo a la aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación municipal. Finalmente, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá su informe en el plazo de tres meses, transcurrido el cual el informe se considerará favorable. Dicho catálogo deberá contener las características tipológicas y formales exigibles a las edificaciones incluidas en el mismo, que deberán considerar en todo caso la adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican.

5. Los municipios incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral, en ausencia del Plan General de Ordenación Urbana adaptado al mismo, podrán asimismo aprobar los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico a los que se refieren los apartados anteriores, sin que en ningún caso puedan afectar a las categorías de protección del POL.

Ley de Cantabria 6/2009, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

Artículo 12

Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

(...)

Se modifica la disposición Adicional Quinta de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, añadiendo un punto 5 y (...)

5. Los Catálogos que formen parte del planeamiento territorial o de la legislación sectorial serán asimilables al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico a los efectos previstos en los artículos 112.3.f) y 113.1.g)

Decreto 57/2006 de 25 de mayo de 2006, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales

Disposición Adicional Segunda

Municipios sin planeamiento.

Aquellos Ayuntamientos que no dispongan de planeamiento general, podrán aprobar las Ordenanzas urbanísticas a que se refiere el artículo 62.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de

CVE-2011-7187

junio, en desarrollo de las Normas Urbanísticas Regionales, donde se reflejen transitoriamente los elementos a que se refiere el artículo 44.1.d) de la citada Ley.

Guía para la Elaboración de Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico.

Publicada por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

Metodología:

La elaboración de este Catálogo y de sus Ordenanzas ha requerido la realización de un trabajo previo de campo y de toma de datos y uno posterior de gabinete y elaboración.

Toma de Datos:

El trabajo de campo se realizó durante los primeros meses del año 2007 y consistió en el seguimiento de 28 recorridos en otras tantas jornadas.

La toma de datos se realizó por tres personas, con las competencias de arquitecto, geóloga y ayudante.

En primer lugar se hizo un estudio de la cartografía y ortofotografía disponible, con el fin de localizar todas las edificaciones dispersas susceptibles de catalogación. Seguidamente, la toma de datos se realizó mediante el seguimiento de itinerarios preparados previamente sobre base cartográfica digital con la intención de minimizar desplazamientos y número de visitas. Dada la situación de muchas de las edificaciones que aparecen en el Catálogo, muy alejadas de las vías principales de tráfico rodado, buena parte de estos itinerarios han discurrido por caminos vecinales, sendas y trochas.

Sobre el terreno, el trabajo ha consistido en la toma de imágenes fotográficos en formato digital en las que queden de manifiesto las principales características espaciales básicas de las edificaciones, sus características constructivas y formales más relevantes, y una medición aproximada de sus dimensiones en planta.

Elaboración:

Tras un primer análisis de las características de todas las edificaciones existentes, se determinan aquellas que identifican a los inmuebles de mayor interés y valor etnográfico, vinculadas al uso agropecuario y edificadas en su mayoría entre 1850 y 1950, correspondiendo a la expansión de la ganadería, como en otras zonas de la región de características similares.

Las principales características identificadas son, además de su uso y fecha de construcción, la composición a base de volúmenes simples, de planta rectangular, cubiertos a dos aguas y empleando como materiales la piedra, la madera y la teja cerámica. Las cabañas son de una o dos plantas, con la inferior destinada a cuadra y la superior a pajar, en muchas ocasiones se aprovecha la orografía del terreno sobre el que se asientan para facilitar el acceso al ni los costados, lo que aporta una forma muy concreta y peculiar de ubicarse en el territorio, al igual que la orientación predominante, buscando laderas orientadas al sur y situando en esa fachada los escasos huecos de acceso y ventilación.

En cuanto a sus peculiaridades constructivas, cabe destacar el unánime empleo de la mampostería de piedra de la zona (caliza en su mayor parte) empleando elementos enterizos de sillería o madera para jambas, dinteles y esquinales. No aparecen arcos ni bóvedas, más propios de edificaciones domésticas de épocas anteriores, aunque sí se observan algunas marcas de cantería e inscripciones con las fechas de la edificación original.

La limpia volumetría de los edificios se remarca por el empleo de sillares de piedra de buena talla y a veces, de considerable tamaño, en todas las aristas, así como por lo reducido de los aleros, que generalmente sólo cubren los muros con un vuelo muy reducido. Sólo unas pocas edificaciones presentan recercados de los huecos a base de ladrillo, normalmente para revocar.

El estado de conservación de las edificaciones es muy diverso, en su mayoría ligado a la continuación de su uso ganadero hasta fecha reciente o incluso en la actualidad, habiéndose produ-

CVE-2011-7187

cido la ruina de un 30 o 40% del parque original de cabañas. En la misma medida, el hecho de su explotación hasta fechas recientes también ha conllevado en muchos casos la transformación de las condiciones originales, mediante la introducción de nuevos materiales, en general precarios, en reparaciones o ampliaciones. La decreciente rentabilidad de las explotaciones ganaderas, la pérdida de oficios tradicionales y el fácil acceso a nuevos elementos de origen industrial, conlleva la merma de calidad de lo construido en las fechas más recientes, con excepción de aquellos inmuebles que se han transformado porque han cambiado su uso por el de segunda residencia. Igualmente, a partir de los años 60 del siglo pasado se construyeron estabulaciones con mejores condiciones de explotación a causa de la implantación de diferentes normativas, que por las mismas razones argumentadas para las modificaciones de lo existente, tampoco reúnen en la mayor parte de lo casos los valores etnográficos mencionados.

Valores de Catalogación:

Dada la homogeneidad del conjunto edificado a catalogar, salvo las escasas excepciones que merecen mayor detalle en una ficha diferente, de mayor tamaño y con más información, es fácil establecer las características requeridas a una construcción para figurar en el presente catálogo. En primer lugar, su fecha de construcción debe ser anterior a 1950, los materiales empleados han de ser piedra, madera y cerámica en tejas curvas o recercados de ladrillo. La volumetría debe ser sencilla, un paralelepípedo con cubierta a dos aguas y sin elementos sobre la misma, con una o dos plantas y escasos huecos de ventilación o acceso, produciéndose por el exterior el de la planta alta o pajar. La implantación en el terreno suele ser al borde de la parcela, aprovechando la orografía existente y sin modificarla sustancialmente.

Conclusiones:

De acuerdo con la metodología descrita y tras recabar datos y visitar más de 600 edificaciones por todo el término municipal, y de identificar los valores comunes que identifican aquellas de mayor valor etnográfico, arquitectónico y también territorial, se ha llegado al presente catálogo compuesto por las fichas de cada uno de los diferentes elementos construidos. En buena parte el número no es mayor al resultante por la limitación impuesta en la actualidad por las Normas Urbanísticas Regionales, que impiden la catalogación de elementos en Suelo Rústico en estado de ruina. Dada la precariedad, especialmente de las cubiertas, de lo construido y el abandono de su uso en los últimos tiempos, se han perdido gran cantidad de elementos, algunos de especial interés.

La distribución geográfica de los inmuebles catalogados corresponde con los usos ganaderos de la media montaña, siendo mayor la densidad de piezas de interés cuanto más nos alejamos de la marina próxima a Oyambre. De esta manera, la mayor concentración se produce en torno a San Vicente del Monte y Roiz, especialmente en este caso en la zona de Bustriguado, tal y como se puede apreciar en el Plano de Situación General.

En definitiva, se comprueba que en el municipio de Valdáliga se encuentra una serie de construcciones muy homogénea, que por sus características materiales y de implantación en el territorio son merecedoras de conservación pues son reflejo directo de un modo de vida en regresión y muy identificado con la historia y el desarrollo de la zona a lo largo de la historia más o menos reciente.

A la vez también se pone de manifiesto que la actual transformación de los usos agropecuarios pone en claro peligro la preservación de estos edificios, por su dispersión y falta de adecuación al tamaño y las características de las explotaciones actuales. Por todo ello se hace necesaria esta catalogación, que posibilite su transformación para adecuarlas a nuevos usos, como única alternativa a una segura desaparición.

El posible cambio de uso de estas construcciones, de acuerdo a la normativa urbanística regional y a lo que establezca en su momento el Plan General de Valdáliga puede conllevar la ampliación del volumen construido actual, que entendemos es admisible pero debe ser compatible con los valores de catalogación del inmueble. Para ello se entiende como muy recomendable la redacción de unas ordenanzas de intervención específicas.

CVE-2011-7187

Memoria Justificativa:

A continuación se describen las modificaciones introducidas en el documento para dar cumplimiento al informe vinculante de la CROTU.

Se introduce un apartado de Valores de Catalogación en el que se expresan las características que hacen merecedora a una edificación su inclusión en el Catálogo. En los casos excepcionales de casonas o molinos, estas características se detallan en la propia ficha del bien catalogado.

Se incluye una mención expresa a la posibilidad de ampliación de los edificios catalogados, de acuerdo a la normativa urbanística vigente en cada momento.

Se excluyen las ordenanzas de intervención del texto aprobado inicialmente.

Se incluyen en cada ficha las afecciones urbanísticas y de ordenación territorial. También se han incluido los datos de superficie catastral, uso original y actual y nº de plantas, así como su valor reconocido de catalogación. Igualmente, se ha eliminado el apartado de "grado de intervención".

En aquellas fichas indicadas por el informe de la Dirección General de Urbanismo se ha mejorado la calidad de las fotografías o actualizado las mismas. Sobre algunas de las imágenes se ha indicado la porción de edificación catalogada en los casos de inmuebles ampliados o modificados, eliminando las referencias a "fuera de ordenación" existentes.

En cuanto a la planimetría, se han incluido todas las afecciones territoriales y urbanísticas existentes en el plano de situación, además de incorporar un segundo plano de conjunto con la delimitación de los montes de utilidad pública del municipio.

En referencia a los detalles más pormenorizados referentes sólo a algunas fichas particulares, se han revisado las superficies de las cabañas, aclarando que se refiere siempre a las construidas y eliminando alguna edificación que no superaba los 50 m2 exigidos. En cualquier caso, se ha mantenido la catalogación de aquellos elementos cuya medición real era suficiente, con independencia del valor que figurase en el Catastro. También se han revisado las referencias catastrales indicadas como erróneas, sustituyéndolas por las facilitadas por el propio Ayuntamiento. En todas las fichas se puede apreciar gráficamente que se conserva la volumetría original de la edificación, incluso en los casos de ruina parcial, para ello se han modificado o mejorado algunas de las fotografías.

II Fichas:

Finalmente, se ha procedido a recopilar todos los datos disponibles sobre las edificaciones seleccionadas para formar parte del catálogo, para diseñar una ficha identificativa de cada inmueble. De esta forma se ha incluido toda la información de la que ya disponía el Ayuntamiento en su día, junto con su localización exacta mediante coordenadas U.T.M., así como su superficie aproximada comprobada en el trabajo de campo. También se ha incluido un apartado de observaciones en el que se detallan las dimensiones aproximadas del inmueble y las posibles características específicas de cada caso particular.

En las fichas se incluye además una información gráfica consistente en una fotografía a color en la que se aprecian las características constructivas del edificio, junto con un plano de situación general y otro del entorno próximo al inmueble a escala 1/3.000.

Se incluye una ficha por cada edificación catalogada. Las fichas impresas tienen un formato DIN-A4 y contienen la siguiente información detallada:

— Número de ficha: nombre del núcleo y un número de tres cifras.
— Referencia y superficie catastral.
— Referencia del Ayuntamiento (barrio y número)
— Fecha de construcción.
— Paraje.
— Superficie construida aproximada.

CVE-2011-7187

— Uso original y actual.
— Nº de plantas.
— Tipo de acceso.
— Distancia entre la edificación y el acceso.
— Estado de conservación.
— Clasificación del suelo.
— Afecciones territoriales y urbanísticas.
— Observaciones (forma, características dignas de reseña, dimensiones aproximadas).
— Servicios disponibles.
— Coordenadas U.T.M.
— Plano de situación dentro del Municipio.
— Fotografía.
— Plano topográfico a escala 1/3.000

III Planos:

Se aportan 8 planos en formato DIN-A1, uno con un esquema general de la situación de las edificaciones y los restantes (a razón de uno por núcleo del Municipio) con la situación de las edificaciones por núcleos.

— Plano nº 00: Situación General: Escala: 1/25.000
— Plano nº 01: Situación M. U.P: Escala: 1/25.000
— Plano nº 2: Caviedes: Escala: 1/10.000
— Plano nº 3: El Tejo: Escala: 1/10.000
— Plano nº 4: Labarces: Escala: 1/10.000
— Plano nº 5: Lamadrid: Escala: 1/10.000
— Plano nº 6: Roiz: Escala: 1/10.000
— Plano nº 7: San Vicente del Monte: Escala: 1/10.000
— Plano nº 8: Treceño: Escala: 1/10.000

Tramitación:

De acuerdo con lo señalado en la modificada DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA de la Ley 2/2.009, modificada por el artículo 12 de la Ley 6/2.009, y titulada Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico, "el Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico (CER) al que se refieren los artículos 112.3.f) y 113.1.g) será formulado por el Ayuntamiento y aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación municipal, sometido a continuación a información pública por un periodo de treinta días y anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, remitiéndose con posterioridad a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para informe vinculante, previo a la aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación municipal. Finalmente, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

Roiz, Valdáliga, 17 de mayo de 2011.
El alcalde presidente,
Lorenzo M. González Prado.

2011/7187

CVE-2011-7187